



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

56/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

APORTI SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Stefano Aldo Tiberti

CUSTODE:

Istituto vendite giudiziarie di Parma

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/12/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

arch. Monica Mazzari

CF: MZZMNC69R66C816I

con studio in RIVERGARO (PC) ancorano sotto

telefono: 0523951200

fax: 0523951200

email: studiomazzari@hotmail.it

PEC: monica.mazzari@postecert.it

tecnico incaricato: arch. Monica Mazzari

Pagina 1 di 23

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CADEO strada Zappellazzo, della superficie commerciale di **104,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di cui l'appartamento è parte consiste in una palazzina degli anni '90, sita in zona semicentrale residenziale a Roveleto di Cadeo. L'edificio è costituito da tre piani fuori terra e da un piano seminterrato adibito a cantine e autorimesse. Lo stato di conservazione delle finiture esterne e delle parti comuni in genere appare discreto e compatibile con il periodo di costruzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 294 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 104 mq, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: strada Zappellazzo, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord, est, sud ed ovest affaccio su aree condominiali

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

A.1 **box singolo**, identificato con il numero sub 17.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 294 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq, rendita 94,00 Euro, indirizzo catastale: strada Zappellazzo, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord e ad ovest con beni altra proprietà e a est e sud con cortile comune

L'autorimessa è dotata di portone basculante in acciaio zincato e internamente si presenta pavimentata ed intonacata e tinteggiata.

A.2 **box singolo**, identificato con il numero sub 26.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 294 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 63,52 Euro, indirizzo catastale: strada Zappellazzo, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord ed a sud con autorimesse altre proprietà, a ovest con cortile comune e a est con terrapieno

L'autorimessa è dotata di portone basculante in acciaio zincato e internamente si presenta un pavimento in cemento e pareti intonacate e tinteggiate.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	20,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.000,00
Data della valutazione:	28/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED] dalla moglie [REDACTED] e dai due figli maggiorenni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 02/07/2008 a firma di Notaio Dott.ssa Grazia Annunziata ai nn. 13943/5356 di repertorio, registrata il 10/07/2008 a PIACENZA ai nn. 11979/1918, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 330000.

Importo capitale: 220000.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 22/05/2023 da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PIACENZA ai nn. 1302 di repertorio, trascritto il 26/06/2023 a Piacenza ai nn. 9100/6927, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.400,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 245,00

Ulteriori avvertenze:

L'area su cui insiste l'intero condominio è attraversata da sud a nord da una fognatura a servizio dell'intero quartiere per lo scarico del torrente Chiavenna.

L'amministratore di condominio è la sig.ra [REDACTED] con studio in Piacenza, via Alessandria 2/a.

I millesimi condominiali risultano così ripartiti:

75/1000 per l'appartamento sub 12 - 5/1000 per l'autorimessa sub 17 - 5/1000 per l'autorimessa sub 26

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/1991), con atto stipulato il 13/02/1991 a firma di notaio FERRERIO MARIO ai nn. 19103 di repertorio, trascritto il 28/02/2023 a PIACENZA ai nn. 2729/2238.

Il titolo è riferito solamente a particella 294 sub 12 e sub 17

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2007), con atto stipulato il 18/12/2007 a firma di notaio Annunziata Grazia ai nn. 13029/4675 di repertorio, trascritto il 20/12/2007 a Piacenza ai nn. 21776/12895.

Il titolo è riferito solamente a particella 294 sub 26 .

In regime di comunione dei beni con Franchi Ivana

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di assegnazione di immobili a soci di società (dal 24/09/2002 fino al 18/12/2007), con atto stipulato il 24/09/2002 a firma di notaio Rocca Giuseppe ai nn. 42922/15540 di repertorio, trascritto il 11/10/2002 a Piacenza ai nn. 12649/9074.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 27 mappale 294 sub 26

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **5/1989** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di costruzione di casa uso civile abitazione composta da 10 alloggi e 2 negozi, presentata il 25/11/1988 con il n. 5192 di protocollo, rilasciata il 18/02/1989 con il n. 5/1989 di protocollo, agibilità del 30/07/1991.

Variante n. 91/1990 per modifiche distribuzione interna, scala esterna negozi, nuova scaletta lato nord e recinzione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PSC e RUE adottato, in forza di delibera Del. C.C. n. 58 del 19.12.2013, l'immobile ricade in zona Ambiti Residenziali Consolidati e in corso di attuazione - Tessuto consolidato a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 35 del RUE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

ASTAlegale.net

BENI IN CADEO STRADA ZAPPELLAZZO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CADEO strada Zappellazzo, della superficie commerciale di **104,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di cui l'appartamento è parte consiste in una palazzina degli anni '90, sita in zona semicentrale residenziale a Roveleto di Cadeo. L'edificio è costituito da tre piani fuori terra e da un piano seminterrato adibito a cantine e autorimesse. Lo stato di conservazione delle finiture esterne e delle parti comuni in genere appare discreto e compatibile con il periodo di costruzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 294 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 104 mq, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: strada Zappellazzo, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord, est, sud ed ovest affaccio su aree condominiali

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

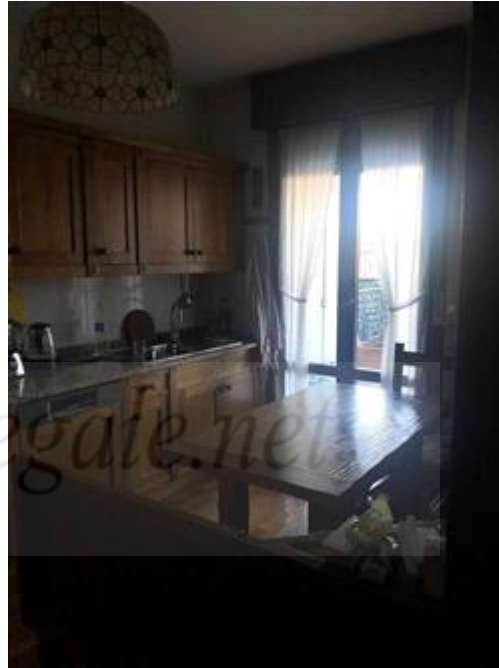
nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al piano primo con accesso da cortile laterale e si sviluppa su unico piano. E' composto da soggiorno, cucina, due camere ed un bagno, oltre a disimpegni e ripostiglio, oltre ad un grande terrazzo, con accesso dalla zona giorno, ed una loggia accessibile dalla camera. Le finiture, presumibilmente risalenti all'epoca di costruzione, sono: pavimenti in legno nella zona giorno e nelle camere, pavimenti e rivestimenti in ceramica in bagno ed in cucina; serramenti in legno con vetrocamera e dotati di avvolgibili; porte interne in legno e vetro. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posta nella cucina e termosifoni in alluminio. E' presente anche l'impianto di raffrescamento con unità esterna posta sul terrazzo..

Nel complesso lo stato di manutenzione può definirsi buono.

Al piano seminterrato è presente una cantina di pertinenza, realizzata in muratura intonacata, pavimento in cemento e porta in lamiera zincata.





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	104,00	x	100 %	=	104,00
Totale:	104,00				104,00



ACCESSORI:

box singolo, identificato con il numero sub 17.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 294 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq, rendita 94,00 Euro, indirizzo catastale: strada Zappellazzo, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord e ad ovest con beni altra proprietà e a est e sud con cortile comune

L'autorimessa è dotata di portone basculante in acciaio zincato e internamente si presenta pavimentata ed intonacata e tinteggiata.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	26,00	x	50 %	=	13,00
Totale:	26,00				13,00



box singolo, identificato con il numero sub 26.

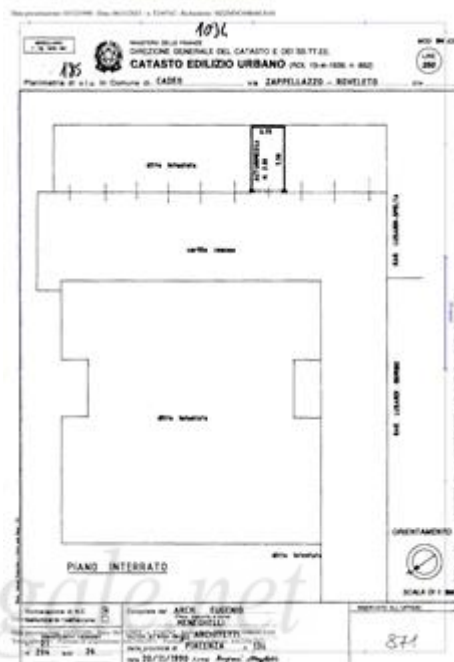
Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 294 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 63,52 Euro, indirizzo catastale: strada Zappellazzo, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord ed a sud con autorimesse altre proprietà, a ovest con cortile comune es a est con terrapieno

L'autorimessa è dotata di portone basculante in acciaio zincato e internamente si presenta un pavimento in cemento e pareti intonacate e tinteggiate.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	15,00	x	50 %	=	7,50
Totale:	15,00				7,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per abitazioni civili ubicate nel comune di Cadeo in zona B1 e in stato conservativo normale indica un valore di mercato medio pari a 1.015 €/mq. Le quotazioni del Borsino Immobiliare per immobili di caratteristiche analoghe indica un valore medio pari a 1.043 €/mq. Analogamente, le quotazioni riscontrate presso le agenzie immobiliari on line che riguardano immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, si attestano su valori medi pari a 1.000/1.100 €/mq.

Quindi, date le caratteristiche e lo stato di conservazione dei beni, si ritiene congruo adottare un valore unitario arrotondato pari a 1.000,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	104,00	x	1.000,00	=	104.000,00
Valore superficie accessori:	20,50	x	1.000,00	=	20.500,00
					124.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 124.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 124.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si è adottato un criterio di stima di tipo sintetico-comparativo con i prezzi praticati nel mercato immobiliare, con riferimento all'ubicazione, allo stato di conservazione, alla vetustà e alle caratteristiche tipologiche del bene.

Il valore di mercato è dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario assunto a riferimento, ottenuto confrontando le recenti quotazioni di mercato pubblicate dalle più accreditate fonti di rilevazione prezzi degli immobili. In particolare, si è fatto riferimento alle rilevazioni ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; alle rilevazioni del

Borsino Immobiliare (quotazioni on-line), oltre alle quotazioni riscontrate presso gli operatori immobiliari relative alla zona in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Cadeo, agenzie: agenzie on line, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate - Borsino Immobiliare (on line)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	104,00	20,50	124.500,00	124.500,00
				124.500,00 €	124.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali	€. 12.450,00
--	---------------------

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 167,50**

Riduzione per arrotondamento: **€. 1.882,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FIORENZUOLA D'ARDA Via Puccini 6-8 angolo via Rossini 23-25, della superficie commerciale di **134,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento posto al piano primo e secondo di una palazzina di tre unità abitative sita in zona semicentrale a Fiorenzuola d'Arda, ben servita in termini di servizi. L'edificio, oggetto di una recente manutenzione ordinaria delle finiture esterne, si presenta ben mantenuto, con pareti intonacate e serramenti in legno con perisana, lattoneria in lamiera preverniciata, manto di copertura in tegole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 492 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: via G. Puccini 6/8, piano: S1-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/01/2018 Pratica n. PC0015232 in atti dal 30/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 10924.1/2018)
Coerenze: A nord, est e sud affaccio su cortile comune, a ovest con appartamenti altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 1994.

A.1 **box singolo**, identificato con il numero sub 1.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 492 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 85,53 Euro, indirizzo catastale: via Rossini 23, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord con cortile comune, a est, e sud con beni altra proprietà e a ovest con autorimessa cointestata

L'autorimessa ha una pavimentazione in cemento, le murature sono intonacate e tinteggiate, inoltre è dotata di portone sezionale automatico.

A.2 **box singolo**, identificato con il numero sub 2.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 492 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 85,53 Euro, indirizzo catastale: via Rossini 25, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord e ovest con cortile comune, a est con autorimessa in comproprietà, a sud con beni altre proprietà

L'autorimessa ha una pavimentazione in cemento, le murature sono intonacate e tinteggiate, inoltre è dotata di portone sezionale automatico.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	134,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	18,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 197.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 177.000,00
Data della valutazione:	28/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo avvenuta il giorno 06/12/2023 l'immobile risulta occupato dal debitore Buzzetti Stefano e dalla moglie unitamente alla figlia maggiorenne.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 02/07/2008 a firma di Notaio Dott.ssa Grazia Annunziata ai nn. 13943/5356 di repertorio, registrata il 10/07/2008 a PIACENZA ai nn. 11979/1918, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 330000.

Importo capitale: 220000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Relativamente all'unità negoziale Foglio 39 Particella 492 Subalterno 13 (appartamento) Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Relativamente alle unità negoziali Foglio 39 Particella 492 Subalterno 1 e 2 (autorimesse) Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 22/05/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PIACENZA ai nn. 1302 di repertorio, trascritto il 26/06/2023 a Piacenza ai nn. 9100/6927, a favore

di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

Relativamente all'unità negoziale Foglio 39 Particella 492 Subalterno 13 (appartamento) Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Relativamente alle unità negoziali Foglio 39 Particella 492 Subalterno 1 e 2 (autorimesse) Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/10/1992), con atto stipulato il 26/10/1992 a firma di notaio Ugolotti Renato ai nn. 130030 di repertorio, trascritto il 14/11/1992 a Piacenza ai nn. 11266/8952.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 39 mappale 492 sub 13 appartamento

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 26/10/1992), con atto stipulato il 26/10/1992 a firma di notaio Ugolotti Renato ai nn. 130030 di repertorio, trascritto il 14/11/1992 a Piacenza ai nn. 11266/8952.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 39 mapp. 492 sub 1 e 2 autorimesse

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **54/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di edificio residenziale, rilasciata il 30/04/1994 con il n. 54 di protocollo, agibilità del 21/11/1996 con il n. 1444 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Variante al RUE adottato, in forza di delibera Del. C.C. n. 81 del 29/12/2020, l'immobile ricade in zona ACR-B Ambito consolidato a prevalente destinazione esidenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 3.2.3 delle Norme del RUE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN FIORENZUOLA D'ARDA VIA PUCCINI 6-8 ANGOLO VIA ROSSINI 23-25

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FIORENZUOLA D'ARDA Via Puccini 6-8 angolo via Rossini 23-25, della superficie commerciale di **134,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento posto al piano primo e secondo di una palazzina di tre unità abitative sita in zona semicentrale a Fiorenzuola d'Arda, ben servita in termini di servizi. L'edificio, oggetto di una recente manutenzione ordinaria delle finiture esterne, si presenta ben mantenuto, con pareti intonacate e serramenti in legno con perisana, lattoneria in lamiera preverniciata, manto di copertura in tegole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 492 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: via G. Puccini 6/8, piano: S1-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/01/2018 Pratica n. PC0015232 in atti dal 30/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 10924.1/2018)
Coerenze: A nord, est e sud affaccio su cortile comune, a ovest con appartamenti altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 1994.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



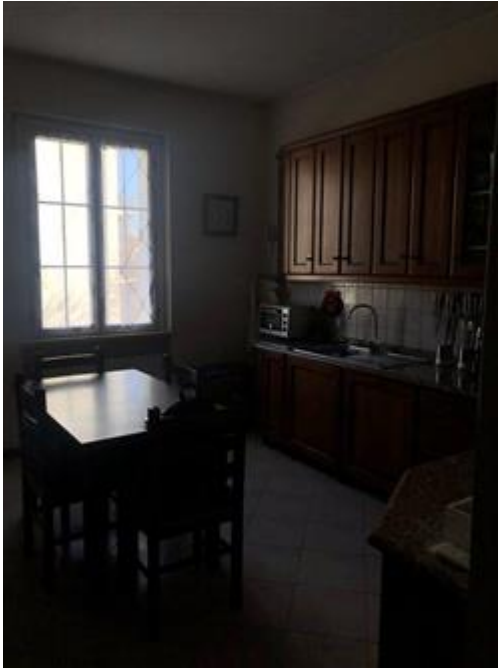
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si sviluppa su due piani: al piano primo si trovano il soggiorno, la cucina, la sala da pranzo ed un bagno; al piano secondo si trovano due camere, un bagno, una zona sottotetto adibita a studio, oltre a disimpegno e due logge.

Le finiture interne sono: pavimenti e rivestimenti in ceramica nella zona giorno e nei bagni, pavimenti in legno nella zona notte, scala di collegamento rivestita in marmo. I serramenti sono in legno con vetrocamera, le porte interne anch'esse in legno: L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posta in cucina e termosifoni in alluminio. E' presente l'impianto di climatizzazione nella zona notte.

Nell'insieme il bene si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Al piano interrato è presente una zona cantine e lavanderia utilizzate in comune tra tutti i condomini. Si precisa infatti che l'edificio è abitato dal sig. [redacted] e dai suoi due fratelli che occupano le unità immobiliari adiacenti.





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	134,00	x	100 %	=	134,00
Totale:	134,00				134,00



ACCESSORI:

box singolo, identificato con il numero sub 1.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 492 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 85,53 Euro, indirizzo catastale: via Rossini 23, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord con cortile comune, a est, e sud con beni altra proprietà e a ovest con

autorimessa cointestata

L'autorimessa ha una pavimentazione in cemento, le murature sono intonacate e tinteggiate, inoltre è dotata di portone sezionale automatico.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	18,00	x	50 %	=	9,00
Totale:	18,00				9,00



box singolo, identificato con il numero sub 2.

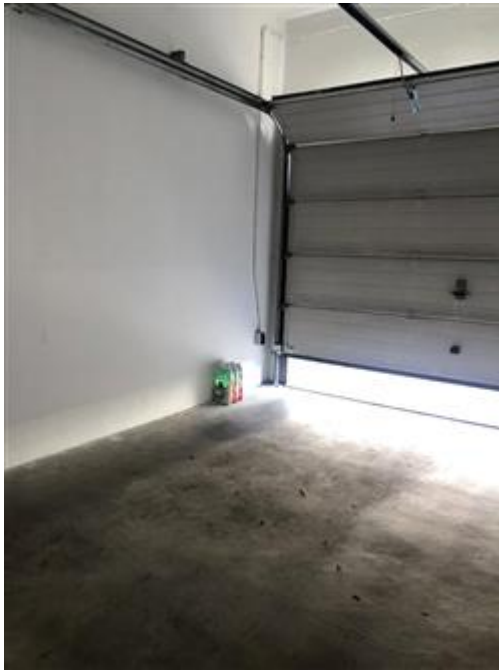
Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 492 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 85,53 Euro, indirizzo catastale: via Rossini 25, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord e ovest con cortile comune, a est con autorimessa in comproprietà, a sud con beni altre proprietà

L'autorimessa ha una pavimentazione in cemento, le murature sono intonacate e tinteggiate, inoltre è dotata di portone sezionale automatico.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	18,00	x	50 %	=	9,00
Totale:	18,00				9,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per abitazioni civili ubicate nel

comune di Fiorenzuola d'Arda in zona B1 centrale e in stato conservativo ottimo indica un valore di mercato medio pari a 1.500 €/mq. Le quotazioni del Borsino Immobiliare per immobili in stabili di prima fascia indica un valore medio pari a 1.200 €/mq. Analogamente, le quotazioni riscontrate presso le agenzie immobiliari on line che riguardano immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, si attestano su valori medi pari a 1.300/1.400 €/mq.

Quindi, date le caratteristiche e lo stato di conservazione dei beni, si ritiene congruo adottare un valore unitario arrotondato pari a 1.350,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	134,00	x	1.350,00	=	180.900,00
Valore superficie accessori:	18,00	x	1.350,00	=	24.300,00
					205.200,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
il valore delle autorimesse viene considerato 1/3	-8.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 197.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 197.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si è adottato un criterio di stima di tipo sintetico-comparativo con i prezzi praticati nel mercato immobiliare, con riferimento all'ubicazione, allo stato di conservazione, alla vetustà e alle caratteristiche tipologiche del bene.

Il valore di mercato è dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario assunto a riferimento, ottenuto confrontando le recenti quotazioni di mercato pubblicate dalle più accreditate fonti di rilevazione prezzi degli immobili. In particolare, si è fatto riferimento alle rilevazioni ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; alle rilevazioni del Borsino Immobiliare (quotazioni on-line), oltre alle quotazioni riscontrate presso gli operatori immobiliari relative alla zona in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Fiorenzuola D'Arda, agenzie: agenzie on line, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate - Borsino Immobiliare (on line)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	134,00	18,00	197.100,00	197.100,00
				197.100,00 €	197.100,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 197.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 19.710,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 167,50**

Riduzione per arrotondamento: **€. 222,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 177.000,00**

data 28/12/2023

il tecnico incaricato
arch. Monica Mazzari